

## 第2回 国立市空家等対策審議会会議録

|                |  |
|----------------|--|
| 日時<br>場所<br>議題 | 令和2年1月17日(金)午後6時00分～午後8時00分<br>市役所3階 第4会議室<br>1. 会長挨拶<br>2. 資料説明<br>3. 審議<br>・国立市特定空家等認定基準(案)について<br>4. その他<br>(1) 次回日程について<br>(2) 事務連絡等 |
| 出席委員<br>(敬称略)  | 大月会長、渡邊副会長、山本委員、渡辺委員、駒形委員、加藤委員、紀本委員、菱田委員   |
| 事務局            | 橋本生活環境部長、三澤まちの振興課長、大倉コミュニティ・市民連携係長、日下  |
| 傍聴者            | 0名   |

## 第2回 国立市空家等対策審議会

事務局 : では、メンバーがそろいましたので、第2回の空家等対策審議会を開催したいと思います。会長よろしくお願ひいたします。

大月会長 : 前回から1カ月半ぐらい経ちましたが、今回は特定空家の基準案が事務局から出ますので、それを審議するという流れになっております。今日は大島委員と小笠原委員が欠席で、あと駒形委員が遅れて出席されるということですが、皆様集まっておられるので始めたいと思います。

まず、資料を確認したいと思います。議事次第がありまして、資料1が平成30年度の住宅土地統計調査の結果、前回は5年前のものが配られましたが、最新のものが入手できたということで配られております。資料2はそれに基づいてグラフが作られております。資料3は、今回議論していただく空家法の全体の仕組みをいま一度よくご理解いただくという意味で配られています。それまでが前段の資料でございまして、資料4というのが今回審議いただく空家の認定基準案となっております。あと、前回の議事録がございまして、最後に前回の資料4の差し替えとあります。

まず、最後の第1回の資料4の差し替えというものについて、事務局から補足願えますか。

事務局 : 第1回資料4につきまして、前回、渡邊副会長からご指摘があり、数字の部分で合計が合っていないのではないかとということで、改めて精査したところ、数字の集計誤りがありましたので訂正させていただきたいと思います。全空き家候補数が249件になり、うち特定空き家候補が110件、空き家候補が109件、準空き家が30件となっております。このように差し替えさせていただきます。失礼いたしました。

大月会長 : 前回の資料4のご指摘でいただいた点に関する改定ということでよろしいでしょうか。あと、前回の議事録という形で皆さんに配付されております。今日お目通しいただくのは初めてですかね。

事務局 : 事前にメールでお送りさせていただいております。

大月会長 : 前回の議事録はメールでご確認いただいているとは思いますが、これを今確認する時間がないので、後でご確認いただいて、何か問題があれば事務局の方にご連絡いただくといいと思います。ちなみにこれは公開するのですか。

事務局 : 公開いたします。

大月会長 : 公開するという事ですので、いま一度ご確認をそれぞれいただければと思います。会長挨拶というのが議事の1番目にございしましたが、今日は第2回目ということで、先ほど申し上げました特定空家をどう認定していくかという技術的な基準の案が示されましたので、それを審議するという事です。2番目が資料説明、3番目が審議、4番目がその他となっております。既に3回目の日時が決定しております。資料1から3まで説明していただいた上で、資料4の基準案をみんなで議論するという事にしたいと思います。事務局から資料1から3まで、ご説明いただけますでしょうか。

(事務局より資料の説明)

大月会長 : ありがとうございます。今、資料1、2、それから資料3ですね、ご説明がありました。何かご質問や補足等ございますでしょうか。

住宅土地統計調査は5年に1回サンプリングで出てくるものがあって、全数調査ではないので大まかな傾向を読み取っています。特に大都市において大まかな空き家を読み解くために使われると思いますが、単純に空き家の内訳で、「その他空き家」というものがいわゆる問題の空き家になる可能性があるということだと思っておりますが、全体の空き家数が前回の平成25年から比べると、前回確か5,300ぐらいだったのが5,900になっているようで、700ぐらい増えているというのは何かあるのですかね。

事務局 : 前回の平成25年の統計の内訳まで確認していないところではありますが、1つはやはり空き室が増えていることが押し上げているのではないかなと思っております。「その他住宅」がどれくらい増えたのか、内訳までは確認しておりません。

大月会長 : 次年度以降は空家等対策計画を作るわけですね。その前段のいろいろな資料整理をしなければいけないので、可能であればこの住調の中身の、過去10年、15年ぐらいのトレンドを見て、「その他空き家」のトレンドと、そうではない「流通空き家」のトレンドというのを検討された方がいいかなと思いました。

事務局 : 調べさせていただきます。

大月会長 : 他にいかがでしょうか。この資料3については、実は私の方から事務局にお願いしたものです。恐らく空き家とか住宅政策にあまりなじみのない方がいきなり空家認定基準を審議しろと言われてもなかなか難しいと思うので、そのバックグラウンドを理解した上でご審議いただいた方がいいかなと思い、事務局にお願いして作っていただいたものです。

ご存じかと思うのですが、空家法というのが5年前の平成26年、2014年に公布されまして、空き家が今後問題になっていくだろうから、空き家にまつわるいろいろな課題は地方自治体がやれということに法律で定められております。地方自治体が空き家の問題に取り組むに当たって、さっき言った対策と計画を立てるということが1つメインで、これが多分この審議会の次年度の議論の対象になると思うのですが、国立市ではそれに先立って、「特定空家」といって、最悪の場合強制代執行をして空き家を取り壊すという、ある意味最終手段のありうようを考えるということ。個人の財産を触ることになりますので、慎重を期した上で基準はちゃんと公明正大にあらかじめ作っておいて実施するということが求められるので、その基準案が今回示されているということです。ちなみに国の方でこの基準についてはガイドラインという形で既に技術的に示されておりますので、それに則った形で今回提案されていますが、やはり地方自治体それぞれの事情を加味して作れとなっておりますので、国立市の事情を加味した形で今回出しているかと思っております。

この点について渡邊さんの方から法務的な観点から補足とかありますか。

渡邊副会長 : 今、ご説明いただいたとおりでございます。今回、この会議で審議するのは、どう

いう場合に特定空家として認定するののかということの判断基準になります。国の方でもガイドラインの中で示していますが、自治体固有の事情等もあろうかと思われま  
すので、その点も加味した上での今回の草案を検討することがメインテーマかと意識し  
ております。

先ほど会長の方からお話しございましたとおり、法律上の特定空家に関しましては、  
その認定を受けることで場合によっては行政代執行、例えば解体等の対応を受けるな  
ど、大きな影響を受けることもありますので、基準についてはできる限り国のガイドラ  
インを参考にしつつ、実効性のあるものであることが望ましいと考えております。

前回の審議会におきましても、現に行政代執行まで行った自治体があるということ  
で、当該団体ではどのような認定をしているのかということも参考にして検討してはど  
うでしょうかということをお願いしましたが、それは、特定空家の認定、ひいては、そ  
れを踏まえた上での具体的な法的対応というのが大いに参考となるからということを鑑  
みて発言したものです。

実際、行政代執行まで進めることは多くはないと思うのですが、そういう重大  
な影響が生じ得るということ念頭に置きつつ、まさに国立市の様々な事情があるかと  
思いますので、そういったものをどのように反映していくのがよろしいのかという観点  
から審議させていただければと思っておりますので、よろしくお願いたします。

大月会長 : ありがとうございます。他に資料1から3まででご意見等ございますでしょうか。よ  
ろしいでしょうか。

じゃあ、今のような前提でこの資料4を基に事務局の方で作っていただきました認定  
基準案というのを審議したいと思います。まず、事務局からご説明をお願いいたしま  
す。

#### (事務局より特定空家等認定基準案について説明)

大月会長 : ありがとうございます。今、説明いただいたこの認定基準に基づいて、特定空家であ  
るかどうかを判断するわけですが、分からないことや根本的な、簡単なことでもいいの  
で、「ここが分からない」とか「これはどうするんだ」とか「どういう意味なのか」と  
か様々あると思います。なるべくいろいろな角度からご意見いただいた方がありがたい  
ので、ここから先はどんなことでもいいので、気になったことをおっしゃっていただ  
ければと思います。どうぞよろしくお願いたします。いかがでしょうか。

私から言っていていいですかね。特定空家の認定、前文の4番目、3ページ目になるの  
ですかね。4番目の特定空家の認定について(2)で、複数名で行うということが書いて  
ありますが、判定は具体的に誰がやるのですか。どういう命令系統で、つまり判定をし  
なさいという人は誰でという基準というのはあつていいと思うのだけど、この基準を運  
用するための細則というか、規則はあつた方がいいのか、僕、法務はよく分からないで  
すけど、どうなのですかね。

事務局 : 想定しているのは職員が伺って判定するというものです。場合によっては我々もそう  
ですし、あとは状況によっては関係部署の職員ということもあろうかと思えます。

- 大月会長 : 具体的に役場の中で、一級建築士の方はいらっしゃるのですか。
- 事務局 : 建築部門で資格を持っている者はいます。ですから、当然我々がまず事務局として主体的に関わる中で、当然その審議会に上げる前では、そういう資格を持っている者の専門的なアドバイスというのはやはり必要になってくると思っています。今、会長が仰られたとおり、この基準ができた後、要領というのでしょうか、そんなものはやはり必要だと思います。今、そこまでの整理が至っていないので、そういうご意見を踏まえて基準を作るとともに、実際やられている自治体のことも情報収集していますので、細かい点も含めて今後の整理をしたいと思っています。
- 大月会長 : 前回市長のお話だと、今は差し当たって緊急なのはないけれども、そのうち出てくるだろうからということをやっていたから、例えば震度4とか5に近いのが明日にでも来て、今、普通に建っている空き家が急に特定空家になるというのも多分ゼロじゃないので、同時並行ぐらいに考えておいた方がいいかなと思いました。
- あと(3)で審議会に諮るといふのがある。審議会というものは、この会のことを想定されているのですか。その場合、審議会は常設なのですか、それとも都度、臨時に組織されるのですかね。
- 事務局 : その部分についてはまだ決め込んでないところではあるのですが、皆様にはこの基準と計画までは年何回というスパンの中で、常設に近いイメージでお願いしたいと思っています。
- 大月会長 : ある期間まではというイメージでしょうか。
- 事務局 : はい。一定終わった後は、やはりその都度というところになるのかなと。
- 大月会長 : そんなイメージですね。
- 事務局 : はい。例えばですけど、年1回ぐらい予算としては持っておきながら、必要に応じては補正なり、緊急の場合、予備費ということもあろうかと思っています。これも未来永劫これでいいのかということがありますので、それは何年かの中で、また次の段階の見直しみたいなこともまたお願いする場合もあるのかなと思っています。一定の計画まで行けば、あとはその都度というイメージで今、捉えているところではあります。
- 大月会長 : 了解しました、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。
- 渡邊副会長 : 今の話と関連するのですけれども、現に行政代執行を行っている自治体の中で、板橋区では行政代執行に関する書籍を出版されています。そういったものを参考にしながら、できればその運営に当たってのマニュアルというか、この基準だけ作っていても実際どのように運用していくのかというのが見えないままですと、今後の審議が難しくなる部分もございますので、併せてそういったマニュアル等についても、ぜひご検討していただければと思います。
- 事務局 : その運用の点につきましては我々も一定の議論はさせていただきました。板橋のところまでは行き着かなかったのですけれども、日野市で作っているマニュアルは、基準と同じぐらい運用の仕方を細かく策定されていたので、ここまで決めておいた方が実際にやるときに我々も動きやすいだろうということで議論した結果、この4番と5番のところに少しそういう考え方で入れさせていただきました。とはいえ、より運用するには細かいマニュアルが必要になると思いますので、ぜひその板橋区の案も参考にさせていただ

きながら、加筆できるところは加筆していきたいと思います。

渡邊副会長：あくまで公表されている資料等の話になりますので、自治体ごとのネットワークの中でそういったものがもし入手できるようでしたら、確認していただければと思っております。

大月会長：これが終わったら考えるというのではなくて、考えながらメモでも作っておいた方がいいような気がします。よろしくお願ひします。これを考えられる際に、今、日野市というのが出ましたが、他にどんなところを参考にされたのでしょうか。

事務局：都内の主に26市23区を参考にさせていただいたのですが、本文につきましては府中市、日野市、別表の方は台東区を参考にさせていただきました。この追加させていただいた排水に関する基準については、三鷹市を参考に作成いたしました。

事務局：あとは、総務省で「空き家対策に関する実態調査」というものを平成31年1月に結果を発表しております。全国の自治体のいろいろな検討事例というのをまとめている調査は非常に参考になりましたので、そこで論点などを収集しながら併せて参考にさせていただきました。

大月会長：ありがとうございます。あと空家法の中では空き家データベースを作ることと呼ばれておられますが、今回はその特定空家が出てきた後どう対処するかという一番シビアなところの基準を見ようという話なのですが、その運営を考えていくときにどういう形で特定空家が浮かび上がってくるのかというのを考えた場合、今回でいうと、前年度、前々年度に空き家実態調査を独自に実施されて、その辺をベースにしながらやっていくということです。それと法律に基づいたデータベースの構築のつながり、多分その辺から定期的に実態調査なり追加調査、あるいは住民からの苦情みたいなのを基に特定空家を判断するかどうかというのが浮かび上がってくると、どんどんフィルタリングされてくると思うのです。ベースになるデータベースについては今の時点ではどんなイメージで考えておられるのでしょうか。

事務局：実態調査を2年行った結果を当市でデータベース化しております。特定空家等認定に関しましてはそのデータベース、おっしゃるとおりその結果プラス実際の苦情等を受けながら判断していくことになるかと想定しております。

大月会長：そうするとデータベースの卵みたいなものは既にあって、それを法律に書いてあるようなデータベースだと言ってしまうのはいいのですかね。

事務局：そうですね。私どもは3年に一遍調査することで今後も考えているのですけれども、平成28年・29年に実施した調査、その調査票ですね。全てデータベースソフトを活用して全て情報は整理していますので、私たちとしてはそれがデータベースだという認識しております。では、その中で特定空家等を既に認定しているかということとそういうわけではなくて、ある基準を定めましてその中で何点以上という件に関しては、よろしくないということで「特定空き家候補」としてリストアップできるような状態にはなっています。いざ特定空家等にするかしないかという件に関しては苦情をベースに考えていきたい。

大月会長：じゃあ、ほぼデータベースの候補はあって、この基準を用いて調査するかどうか、その後審議するかどうかのボタンはどういう状況で誰が押すかというのは、きっと今、お

話しいただいたような形が考えられていて、それをもってマニュアル化、要綱か何かを作ろうと、そういう全体の流れであるということだと思います。

事務局 : そうですね。特定空き家候補から特定空家等に認定するかどうか調べようというところの手段については、マニュアル化というところまでは我々もまだ議論できていなかったのですが、そもそも特定空家等について取り組んでいきたいと私たちが思った出発点というのは、日々苦情が来て、何とか対処する必要があるだろうということなので、基本的にはその空き家自体の状況と周辺の状況を考えながら判断するというのを考えていきたいと思っています。

大月会長 : わかりました。菱田さん何か。

菱田委員 : いや、答えがもう出たので。データベースの中身がどんなものが本当に具体的に入っているのかなというのを伺いたかったのです。というのが、ここで特定空家の認定で、判定結果の妥当性等について審議するというのが(4)に書いてありますけど、単体のものを基準に基づいて認定するというのは、他との比較が当然出てくるだろうと思うので、そういうときにまさにデータベースを活用すべきなのだろうなと思っています。それよりひどいものがある状態にも関わらずそれだけ認定するわけには当然いかないので、どういったものが入っているのかというのがちょっと興味あったのですが、調査票のものが全て入っているのであれば、ある程度項目ごとにその建物の状態であるとか擁壁だとか壁とかがいろいろな基準で記載されているのであれば、データベースとしてある程度使えるのかなと思った次第でした。

大月会長 : ありがとうございます。他にご意見いかがでしょうか。

山本委員 : 判定基準の方で質問よろしいでしょうか。追加されたところ(4)の4とか5の辺りなので、排水設備というのがまず何を指しているのかよく分からなくて、建物の方で雨樋の腐朽だとか垂れ下がりについては出ているということになります。排水設備は何を指すのかなということが1つと、あと大量に流出しているとか、要は排水されずに水がたまってきている状態のことをいっているのだと思うのですが、それは多分雨の日とかに見ないと分からないのかなと。それで一応留意事項の3番ですね。想定して判断ということが書いてありますけれども、想定は難しいのではないかなと。例えば看板が風で飛びそうというのは想定できると思うのですが、水がたまるかどうかとか、ほかに流れ出すかという想定は難しいのかなと。そうすると想定では難しいし、じゃあ大雨の日に判定をするのかということとそれもあんまり現実的ではないかなと思うので、その辺がどういうことかというのをまずお聞きしたいのと、5番で、火災のところで例の2番、敷地内に可燃物が山積みされているところで、その可燃物は何なのかなと思って、広い意味では燃えるものは全部可燃物だと思うので。私がいろいろ考えたのですが、消防法でいう危険物になるのかなと思って、それが多分一般的な、灯油とかガソリンですね。そういうものが敷地内にあることを想定しているのかなと思って、そこをもうちょっと明確にしておかないとここで引っかかるか引っかからないか、判定が難しいかなと思います。だからもう少し具体的に書いた方がいいのではないかなと思いました。だから敷地内というのと、建物の中は見られないし、それを判定のときに見るのか見ないのかとか、それから火災云々という観点でいえ

ば、そこにもう少し突っ込んだ基準を考えた方がいいかなと思います。

大月会長 : ありがとうございます。2点いかがでしょうか。

事務局 : まず排水設備の方なのですけれども、想定しているのは広く排水設備ということで、確かに1番の家屋の判定基準で、雨樋については腐朽垂れ下がりとして確かにあるのですけど、どちらかといいますと水そのものが流出してしまっている、その状態の方に着目して今回はこちらを入れさせていただきました。想定としましてはそういった状態にあるという苦情とか相談が入ったときに、項目として入れておくべきかという観点で、確かに実際これをもって判断するとなれば、雨の日に確認するしかないと思います。

そしてもう1点、5番の方の敷地内の可燃物は、確かにおっしゃるとおりで、ただ可燃物となると少々曖昧なところは確かにあると思っております。ただ、例えば相談等であるのは、可燃系のものが不法投棄によって庭に散乱しているようなところで、火を投げ込まれてしまっただけでは不安だとか、そういったご意見をいただくことがありますので、イメージとしては広く可燃物というものを想定していたところですが、これに関しましては、もう少し検討させていただければと思います。

事務局 : あと、私の方で事例から少し追加させていただきますと、まず排水設備の件なのですが、通常雨水排水というのは地区内処理というのが原則で、雨水浸透とか、溝があってちゃんと下水道に流れるようになっていっていると思うのですが、国立の特に中地域に多いのでしょうか、道路よりも住宅地が、少し段が高いエリアがあるのですね。そうすると道路からその高台に上がるときに当然スロープになりますよね。中にはそのスロープが砂利敷きになっているケースがありまして、そういう場合、雨がたくさん降ったときにその砂利のスロープを通過して道路に流れるわけですが、長年たつと、どんどん砂利が道路に広がっていってしまうというケースがあるのです。空き家に関してはそういった砂利が道路に出て汚れているという苦情がまだないのですけれども、例えば農地とかで同じことが起きてしまったときに、泥が道路に広がっているという苦情が事実来ていますので、あらかじめそういったことは想定しておくべきじゃないかという議論を経て追加した経緯があります。ですので、雨が降ってなくても実際現地に行くと砂利が道路にいっぱい広がっているという現状があります。

あと5番の火災の件なのですが、日々苦情について対応するたびに、近隣の苦情者から、タバコを投げられたらどうするのだといったご意見が、申し上げた通りよくあるのです。現地を見に行くと何が一番広がっているかというところ、鬱蒼とした木の落ち葉が敷地いっぱい広がっていて、建物も古く、冬の乾燥している時期などにタバコを投げ入れられて落ち葉に火がついてしまえば、横浜の方で空き家の火事というのも最近ニュースでありましたけれども、そういったことにつながる不安があります。そういったことも想定して4、5については実情から判断して追加させていただいたということになります。そういったことを想定してのことですので、表現はこれではよろしくないということでしたら、ご助言を頂戴しながら修正を加えていきたいと思っております。

大月会長 : 排水は2種類あって、雨水と生活排水ですけど、ここは主として雨水を想定しているのですよね。一番想定されているのは多分道路に出てしまったというより、雨のときに隣地に大量に流れ込んでしまって、要はドレイン管とかが全然清掃出来なくて、本来



流れるべきところに行かずにお隣に行ってしまったとか、そういうことを想定されているのではないのかなと思いますので、文言としてはこれでいいと思うのですが、山本委員がご指摘なさったようにどういう基準で判断するのだというのは、やはり大雨の日に行くか、あるいはもしくは周辺住民に聞き取りをして、「この間の台風、あそこから水が来てものすごかったんだよ」とか、そういうのは明示的に調査の手段みたいなことも併せて書いておいた方がいいかなと。例えば下の留意事項の4番に、判定に当たっては、建物の無修理状況や道路の有無その他からの特性等と書いてあるのだけど、周辺住民への聞き取りなどに基づいて総合的に判断するとか、同じことがこの前文の中の3に判断基準と書いてあるのですね。ここはいろいろ考えられた文章になっていて、この表をそのまま適用するのではなくて、総合的に判断するのはいいことだと思うのだけど、例えばそれまでの指導経過、所有者等の状況を踏まえつつ、周辺住民の目撃とか体験とか情報とかそういうことも踏まえながら、基本的にこの法律の精神は周りの人が困ってしまっているのを何とか公共側が担保しなさいということだと思うので、そこは入れてしまっているような気がしますけれどもね。そこはやはり周辺住民に聞くという方が「台風のとくに実測に行きます」というよりは現実的だと思うので、そういうやり方をちゃんと明示されたらいいのではないかと。

あと、火災に関して山本さんからご指摘のあったこの可燃物の範囲をどう考えたらいいのだというのは、加藤さんのご専門かと思うのですが、どうでしょうか。

加藤委員 : 消防法の3条で屋外における火災の予防のための措置命令という規定がありまして、それを受けて総務省消防庁が違反処理標準マニュアルというのを出しております。どんな場合にその消防法3条に基づく除去命令をするかというのが、事例としてそのマニュアルには載せているのですが、例えば屋外においてオートバイのタンクからガソリンが漏れているとか、焼却炉に接して可燃物が大量に放置されている、もしくは避難経路が設置されている建物で避難口から道路に通じる避難通路が通行不能となる物件が存置されている場合とか、結構明らかに誰が見ても危ないという状態が例示されていて、消防署長が命令をかけるときは、それがもし取消しの訴えを起こされた場合は、国のマニュアルの例示に載っていれば、その判断基準の1つにはなってくるのですね。なので、今、山本委員からお話が挙がった可燃物とこの5番の火災を発生させる恐れがある状態というものを消防機関としてどう判断するのかということ考えたときに、平成28年に葛飾区で空き家に対する行政代執行までいった事例があって、まだネットのニュースにも残っているのですが、そのときの写真映像を見ると、結構敷地いっぱい建っている一戸建てで、半壊に近い状態までいっている空き家でした。その葛飾区の空家等の協議会には2つの消防署が葛飾区はあって、その協議会の委員にも歴代の消防署長が入っております。そこでどういった意見を協議会から求められて消防署長が何を言ったか知って、今日に臨めばよかったのですが、そこまで準備しなくて済みませんでした。この認定基準の案に戻りまして、火災のおそれがある状態、発生させるおそれがある状態というのを、何をもちょうかというのかというのは、私の意見としては例示をもっと細くするかどうかというのをまず考えたいなと思いました。

大月会長 : ありがとうございます。これにつきましては多分もっと細かい基準とかをここに書き

込むと相当長くなるので、多分別表とか補足資料とかそういうものを作る。そこはもう加除式に膨らますような形でやっていくというのが多分1つの対応かなと。あともう1つは、国が示しているこの空き家のガイドラインについては今の消防法の絡み、消防法で火災予防の観点からの措置というのは別にあるので、そこどうまく連携しながらやりなさいと書いてあるのですね。あと、他にも建築基準法上で、著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する措置、これはもう除去命令を出すことができるのでそういうのと、現場の行政としてどう総合判断するか。あと、道路法でも木が倒れてきた場合、例えば自分の木が倒れて道を塞いでしまった場合どうするかという処理がそこに書かれているとか、あるいは災害救助法の災害のときに同じように書かれている。だからこの表の中の他の法律の執行のプロセス権限と調整つけた方がよさそうなところについては、注釈か何かで「この点については消防署と協議をして判断する」とか「ここは警察と協議して判断する」、ここは例えば地元の建築士会とか、ここは特定行政庁でしたか、建築主事はいらっしやるのでしたか。

事務局 : いえ、国立市はいないです。

大月会長 : そういうしかるべき建築士と協議するとか、そういうことを書いた方がより安心して基準が運用できるのではないかなと思います。ちなみに、例えばこの1番目のそのまま放置したらという表の一番に書いてある建築物の著しい傾斜と書いてあるもの。どれくらい倒れていたら傾斜になるのだというのがガイドラインに示されていて、20分の1と書いてありますよね。国のガイドラインもここは見直していて、全国のいろいろな事例を集めながらガイドラインに反映していくと思うので、やはりこの別表は基本的にはこの問題を見ながら専門家に委託しますということだと思う。この判断基準にサブの技術的な例示とか基準値とかをどんどん書いていくようにやられていた方が実体的なかなと。そんな風に今のお話を聞いて感じました。

あと、火災について言うと、前回お配りされていた国立市空き家等実態調査報告書で、空き家の目視の不良度を判定されるときに、延焼のおそれのある、隣地境界線から3メートル以内に外壁があるかどうかみたいなことを判断されていますが、これも結構大事な基準だと思いながら見ていたのですけれども、国の基準には載っていないのですよ。延焼のおそれがあるところに、要は類焼の問題で、3メートル以上敷地から離して建築をしたらいいと建築基準法では書いてある。逆に3メートルより近いところで木造の壁が立っていたら、隣が燃えたら一緒に燃える可能性が非常に高いということですよ。そうしたことで見るのか見ないのか。これは今、話題になっている5番目の火事のところで少し気にして議論した方がいいかなと思いました。可能性として延焼のおそれがある部分をどう見ているのかというのは、判断の基準にはなるのかなと思います。

他にいかがでしょうか。

菱田委員 : いいですか。この4の5番、火災の部分のところなのですが、「火災じゃなくて犯罪を起こすおそれがある状態」と書いてあって、空き家の問題の1つはそういう犯罪の温床になる可能性があるというのは重々理解できるのであった方がいいのだろうなと思うのですけれども、状態の例示のところを見ると2つ書いてあって、多分下のとこ

ろがどちらかというとは火災に関する事、上が犯罪に関する事ということであるときに、2つ上の3のところにも同様の文章があつて、よく似ている「門扉が施錠されていない」という形で書かれてあつて、あえてこれをもう1回同じように書く必要はあるのかなというのと、それでよく見るとわざわざ「多数の窓ガラス」と書いてあるのですけれども、どちらかというとは侵入者は1個割れていけば入れるような気もするので、「多数」は要らない気もするので、この辺をあえて多数にされた理由はあるのかなと。犯罪というのも重要なのであえて2度書くというのであれば、それはそれでも構わないかなとは思ふのですけれども、何か重複するのもどうかと思ふので。住民サイドからすると犯罪を起こすおそれがあるかどうかにかかわらず、不審者がそこに侵入している時点で既に恐怖を感じるのだらうと思ふので、そうすると3で十分賄えるかなという気もしますが、その辺は何かお考えがありますでしょうか。

事務局 : おっしゃるとおり追加するに当たって、犯罪の観点から再度追記してしまったところでありまして、確かに重複してしまつてゐるので、整理すべきだと思います。そして、多数の窓ガラスの「多数」というのは特に意図して入れたわけではありませんので、削除してよろしいかなと思ひます。

大月会長 : 重複があると思ふので、文言を整理していただいて、やはりどちらかというところの5は火災の危険性というのに焦点を当てた方が、犯罪の温床になるというのは多分3で既に出てゐるので、むしろ3にプラスしたかったら3の文章に色をつけるというか、そういう対処の方がいいのではないかなと思ひますけれども、皆さんいかがでしょうか。

山本委員 : 同感です。だから「犯罪を起こすおそれのある状態」と上げてしまうと、その状態の具体的な例示をしなくてはいけなくなつてしまふので、それは幾らでも挙げられるし切りがなくなつて思ふので、それをこの文言として上げてしまふのは確かにと思ひます。会長も言われたように5番は火災のところに絞ればいいのではないかなと思ふので、例示の上の方も3番と一緒に取つてしまつていいのかなと思ひます。

大月会長 : じゃあ、その方向でお願いしたいと思ひます。他にいかがでしょうか。加藤さん、お願いいたします。

加藤委員 : 例えば空き家の隣に住んでゐる方とかで、空き家をどうにかしてほしいという要望を持った市民の方が、空き家があつてその敷地内に可燃物が結構いっぱいあつて、火災の危険があるじゃないかと、どうにかしてくださいという要望を国立市にしてきた場合とかに、これは火災の危険が消防機関としてもあります、ありませんとかいう解釈をそこで申し述べなければいけなくなつてしまふのかなと思ひます。別に載せていただくのは全く問題ないのですけれども、空き家の持ち主さんとか、それに相対する我々行政と、もう一人その要望者、付近住民の方からの要望に答えられるようにしておくという準備が、消防署に勤めてゐてもこれ必要なのではないかなと考へつつあるところなんです。なぜ空き家の対策、特定空家に指定してその手続に入つていかないのだというときに、「こういう理由だから特定空家には認定できないんですよ」という場面もこの先あると思ふのです。

大月会長 : そうですよ。今の議論を聞きながら思つたのは、この空家法に過剰に頼つて、隣の

持ち主を懲らしめてやろうという感じで、「ずっと空き家で樋がいつも垂れ下がっていて、台風でいつ飛んでくるかわからん。特定空家にせい」とかそんな感じで乗り込んできた人に、多少「こうすれば特定空家にしなくてもいいですよ」という良識な判断というのは必要とされますよね。だから、この基準が悪用されないようにという観点も非常に重要なと思う。

今、加藤さんがおっしゃったのは、例えば消防で委員の一人として立ち会ってくれと言ったときに、消防の観点からはある程度述べられるけれども、隣の人のいろいろな言い分に応えられるかどうかは難しいと、そういうことをおっしゃっていたのですか。

加藤委員 : 確かに可燃物が山積していて、乾燥した時期なんかには火がついたら危ないですね。ただ、消防署としては消防法3条に基づく命令をかけるほどじゃありません、とかいうのがあり得るのですね。

大月会長 : なるほど。

加藤委員 : そうすると何か市の施策にはマイナスになってしまうのかなという意見ですね。

大月会長 : だから、防火のプロとしてそこに入って、消防法3条の基準はプロとして基準に達しているか満たないかというのは判断できるけれども、満たなくても総合的に判断して「これ特定空家にした方がいいんじゃないか」と思う場合もあるけど、それはどう判断したらいいのだということですね。それは複数の人にこれで調べてもらって、それを担当部局に持って行って、審議会に諮って、総合的に判断するのでしょうか。だから幾重にも「総合的に、総合的に」と書いてあるのは多分そういうことが容易に起こり得るということを防止するために書いてあるのではないかなと思うのですが、いかがでしょうか。

事務局 : 「総合的に」というのはまさにその文字どおりではあるのですけれども、ここに書いてある基準を基礎としつつ、その他の事情も加味しながら、最終的には特定空家等の認定の趣旨がございまして、そこを踏まえて判断させていただく形になるのですけれども、今、申し上げたような制度を、何のために制度があるのかということに立ち返って、我々としても実際認定に当たっては考えていく必要があると思いますので、そういう観点から「総合的に」という意味合いはこちらとしても捉えているところであります。

大月会長 : その辺は多分基準の運用の仕方とか、調査員に入ってもらったときにどういう資格で、どこまで責任を持って入ってもらうのか。専門家として客観的な意見を言ってもらうだけでいいのかとか、何かそういうことも運用の基準にどこかに書いていないと結構心配だなということですよ。他人の財産をなくすことに加担とか、お手伝いしたりするわけだから、相当慎重な、関わっている人の保護みたいなものも必要かなと思いますので、その辺も合わせて事務局の方でどう対応したらいいのかというのをご検討いただいてよろしいでしょうか。

山本委員 : 質問なのですけれども、先ほど消防法との絡みだと、結構消防法第3条に引かかるというのは、かなり上とか、かなりまずいところと捉えてよろしいのですよね。だけれども、それよりか低い状態なのだけれども特定空家にした方がいい場合もあるかもしれないと言われたらと思ってよろしいのですか。何が言いたいかということ、今、ここで

は、多分もうちょっと前の前段で、会長が言われていた消防法の3条の基準にのっとってやるということをごここに盛り込めばいいと言っていたかどうか分からないですけども、そういうふうにしてしまうと、基準にはかなりハードルが高いから、この項目として落ちてしまうということですよ。だから、あまりそこの消防法の基準でやってしまうと。そうするとそれが引かからなくなってしまうから、総合的に判断するも何よりもこの時点で引かからなくなってしまうということですよ。

大月会長 : 私が言葉足らずで申し訳なかったのですが、この規則の注釈みたいなものを作って、ここの項目については消防法の3条に基づく行政の執行部隊と連携をしますと書いておいて、恐らく消防法3条の方が緊急性とかが多分高く、専門の人がやってきてちゃんと処理してくれるということで、可燃物が非常に危険という状態のときには消防法で対応するけど、総合的にそれほどではない場合でも、この条項を基に他のいろいろなことを総合的に判断して特定空家にする可能性も残しておかないと、この法律をわざわざ作った精神が生かされないので、そういう2段階なのかなと思って。

山本委員 : そうすると、やっぱりちゃんと独自に例示をしないとイケないのかなと。

大月会長 : 消防法3条にまで到達しないけど、こんな場合が考えられるとか。

山本委員 : ということをご例示しないと。

大月会長 : あらかじめ書いておいた方がいいのではないかと。事務局、いかがでしょうか。

事務局 : そうですね。私たちもそういった専門性がある職員、資格なり経験がある職員がいるとも限らないので、それは経験を重ねていながら注釈を充実させてしていくしかないかなと思うところではあります。

大月会長 : 簡単なのは、加藤さんのところに行って、もっと詳しい、毎日見ていらっしゃる人にいろいろインタビューして意見交換して作られるというワンクッションがあれば、相当いいものができるのではないかなと想像します。

事務局 : 確かに会長がおっしゃるとおり、例示は何らかやっぱり出していかないと、これは他の委員さんも一緒だと思います。やはり審査をするときに何か基になるもの、この文言だけで、「おそれ」だけではなかなか決め込めないと思いますので、それは文言を我々の方で工夫して次回提示したいと思います。

先ほどお伝えしたように、これはここで終わりではなく、仮に今年度作ったとしてもまた蓄積していくものだと思います。その蓄積自体もしっかりと我々も基準追加ですとか、詳細な部分というのは常にブラッシュアップしていく必要があると思っていますので、そういう対応の中で、しっかりしていきたいと思っています。

大月会長 : この判定する判定員の方が後々「あなたの裁量で自分の家が壊されてしまった」と訴えられないように。なるべくそういうものに近づけていくのが大事だと思います。

事務局 : 役所の場合は個人の責任というよりは、しっかりと組織として積み上げていきますので。

大月会長 : そうですね。じゃあ、そういう方向でお願いいたします。

他にいかがでしょうか。

紀本委員 : 雨水の件で加えて質問したいのですが、これは一般的に降る雨が数回降っての想定なのか、それとも数カ月、数年単位の雨が影響していることを想定しているのか。さらに

は台風や強い雨に晒される被害を想定して言っているのか。大体3段階ぐらいに分けられて排水設備等に絡んでくると思うのですが、それは事前に雨の強さといった基準で区別する必要があると思っています。というのも、現地調査の際の基準にもなると思われまますし、今後、国立市独自のガイドラインも更新されてくると想定されるので、そのガイドラインの基準にも関わってくると思います。その場合、今回の資料には記載されていないのですが、例えば「こういう想定で段階ごとに雨の程度等を単位別に分けていく」、といった見通しみたいなものはあるのでしょうか。

事務局 : 正直なところ、雨水の量に関する議論についてはあまり尽くされていないところではあります。今、ご質問いただいて少し考えましたが、前回の渡邊委員のご発言だったと思うのですが、景観の場合は、「おそれがある」ではなくて「損なっている状態」という、現に損なっている状態の場合においてのみ特定空家等に認定できるというお話だったと思います。そこから考えますと、排水に関しても私たちはなぜこれを入れたかという、現状でそういったことが見られているので、項目として入れるべきではないかと議論しました。そういう意味では雨水の量によって「おそれがある」というよりは、現に台風で急になったのか、それとも数年を経てそうなったのか区別せずに認定の方が合理的ではないのかなと今、率直に感じたところではあります。

大月会長 : これは、じゃあ「及ぼすおそれがある状態」であるのを「及ぼしている状態」みたいに変える方が妥当ではないかと。

事務局 : そうですね。ここはちょっと議論の余地がまだあるのかもしれないのですが、今現状で私たちが考えた意図をより反映するには、そちらの方が正直いいのかなとは感じています。

渡邊副会長 : 法律の建前としては、前回も私の方から申し上げましたので、ご認識のとおりかと思えます。ところで、雨水の場合、なかなか難しいと思うのが、雨水というのは実際に排水されて、ある敷地上に雨水がたまるという状態がまさに現に支障が生じている状態だと思うのです。ただ、雨水に関してそういう状況がいつまでも続くわけではなく、いつかは自然に解消される場合もあるでしょうから、そういうケースで現に支障が生じているとってよいのか判断が難しいとも思います。一方で、立木等の場合、それが隣地に飛び出ているなどの状態があれば、それが自然に解消されることもそう簡単には起きないでしょうから、これは現に支障が生じていると言いやすいのですけれども、今述べたとおり、雨水の問題は時の経過により解消される場合もあるかもしれません。ですから、行政側として、雨水への対策として何らかの措置を取ることを、この法律を使ってできるかどうかというのはなかなか悩ましいというのが、率直に思ったところです。もとより、私自身は雨水処理の専門家ではないので、そのような認識に誤りがあるかもしれませんが。

ところで、国のガイドライン上も、4番目の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態という事項に関して、「おそれがある」という表現を用いている項目があることから分かるように、一定の可能性がある場合を完全に排除しているわけではありません。ただ、その「おそれ」というのは、倒壊の「おそれ」などに比べると、もう少し現実的に起こり得るといえる程度確認されていなければいけない

という前提にあるようにも読めます。いずれにしても、その「おそれ」が漠然としたものではなくて、実際の過去の事例等を踏まえ、実際に発生するであろうという現実的な予測を具体的に説明できることが必要になってくるでしょうし、そのような視点を踏まえていただけるのであれば、雨水について、「おそれ」という文言を完全に消して基準を作る必要は、必ずしもないのではないかなと思います。もちろん、実際の運用において雨水による支障が生じる可能性に乏しいのに、基準上「おそれ」となっていることを理由に、近隣住民から「ちょっと何とかしてよ」と言われただけで対応するというのは不適切と思うので、そういった運用にならないような形の基準、ないし運用というのが必要になると思います。

大月会長 : 法律の専門家の方がその辺の解釈は正しいと思うので、参考になさって対応していただきたいと思います。

事務局 : 事務局でも整理した上で次回ご提示できるようにしたいと思います。

大月会長 : その「おそれがある場合」というのと「実際に影響を与えている場合」と2種類考えられるので、そこはもう一度渡邊さんの意見を基に判断して見直されたいのではないかなと。

あと、紀本さん意見で、技術的にどれぐらいの雨量の場合こういう判断をするべきかみたいなのはあると思うのですが、都市施設の場合、大体時間降雨50ミリが今、標準の設計にされているのだけど、時間降雨100ミリの方がよく来るので、それを見直さなければという話には少しずつなりつつあるのですが、そういうのを書くかどうかですね、この別表というか細則に。時間降雨50ミリを超えてしまったら、どこもそうなのだから仕方がないみたいだけど、例えば時間降雨50ミリに満たないのに不必要というか異常に出て来たとか、よく見てみると、雨水配管が詰まっていたり、雨水枡が草とか葉っぱで詰まっていてちゃんと流れていないみたいな。多分そういうことを早めに見つけて発見して、助言してあげるとというのが一番大事なことなので、いきなりこれ壊すのではなくて、助言して、勧告して、最終手段で何もしなかったから壊してしまうぞというところだから。まず助言を公共的な立場からしなければいけないというところが一番の基準だと思うので、お隣が言ってくれれば済むというような知恵も利用できると思います。紀本さんの意見を参酌しながら時間降雨50ミリが1つの行政が使っている数値ではあるので、参考にさせていただければ。

他にいかがでしょうか。

渡辺委員 : 疑問というか、どうなのかなというのがあって、この前も話したかもしれないのですが、私、後見人をやっているの、空き家を結構管理しているのです。その中で今、これを見ていると、もう特定空家だなというのが1軒だけあって、例えば、立木の枝が近隣の宅地等にはみ出すことにより、周囲の住環境に悪影響を及ぼしているという4の1ですかね。その立木がはみ出て雨樋にずっと乗っかっていて、そこから雨水がいつも落ちていて。

大月会長 : 隣の家に。

渡辺委員 : 隣の家です。

大月会長 : 自分の家ではなくて。

- 渡辺委員 : 自分の家ではなくて隣の家の雨樋に乗っかっていて。
- 大月会長 : それはよろしくないですね。
- 渡辺委員 : その人は住んでいたときは断固として切らなかったのですね。何を言っても絶対にNOだと、そういう人だったのです。ただ、もちろんこの文面だけ見ると間違いなく住環境に悪影響を及ぼして、壁面が雨垂れみたいになってしまっているような感じだったので。
- 大月会長 : 損害賠償したいぐらいですね。
- 渡辺委員 : そういうレベルだったと思うのですよね。そういう意味でどのぐらいの及ぼし具合で特定空家になるのかなというのがまず1つと、他にもその家はいろいろあって、自分が後見人としてついた後、すぐにそれを切ってもらったのですね。
- 大月会長 : それ、ちなみに市内ですか。
- 渡辺委員 : 隣です。
- 大月会長 : 隣。でも、ここでも十分あり得るということですよ。
- 渡辺委員 : そうですね。普通の住宅街なので。その家は木が生い茂っていて、門扉は私の方で絶対に閉めているのですが、門自体が低いので敷地の中までは容易に中に入ることができるのです。施錠もしているので、窓も割れていないので中には入れません。ただ、敷地内には入りやすいというか、実は1回そこで何かを焼かれた跡があったのです。炭みたいになった物を発見して、警察を呼んだことがあるのですが、この下の方に施錠されていない多数の窓ガラスが割れていると、不特定の者が容易に侵入できる状態というのは、家屋内に限らずということなのか、家屋内には入れないのですが、敷地内には入れることを示すのか。しかも本当に森みたいに鬱蒼となくなっているの、何かしていても見えない、火をつけられたら木から全部燃えていくという状態の家があるのです。そういう状態というのも適用範囲なのかどうかとか、今、これを見ていると結構当てはまるので、敷地内に立木とか枝とか草とかはすごかったので、可燃物にそういった枝とかそういったものも含めるのであれば、これも当てはまるものだと思うのです。及ぼし具合とか、あと家屋内、家屋外どちらに対して適用できるのかとか、そういったのはどういうふうにお考えなのか。
- 事務局 : 正直なところ、この「不特定の者が容易に侵入」というのは、「建物の中」というイメージでした。ただ、私たちが扱っている案件の中で、建物の中に入らなくても死角になって不審だという事例がなかったものですから、あまりどちらにすべきだということがない中でここを提示させていただいた状況ではあります。
- 渡辺委員 : 一応、その空家等の定義の中で敷地というのも入っているので、その敷地に対して適用することは、可能は可能ですよね。なので、できればそういった文言をあらかじめ不特定の者が敷地、家屋内に侵入できるとか、そういうふうに入れてしまった方がいいのかなと。
- 大月会長 : 渡辺さんご自身は今、おっしゃったその木の枝が隣の家に悪さをしてみたいのは特定空家にして、市が勧告してほしいなと思われませんか。
- 渡辺委員 : 僕が見ているその人は、本当に頑固な人なので、できればやれと言ってほしいです。
- 大月会長 : だから特定空家に指定した方がいいのではないかと。



- 渡辺委員 : 実際にその時点で完全に相手に悪影響を与えているので。特定空家に認定されて措置して、代執行してといっても多分枝を切っておしまいだと思うのですけど。
- 大月会長 : そうです。そういう代執行もあります。
- 渡辺委員 : ですね。なので、それでおしまいだと思うのですが、そういったところでも、代執行といっても取り壊しというイメージが強いのですけど、そういうふうにし少し切るだけでも、多分近隣の間ではかなり大きな問題で、多分すごく嫌な思いをしてきたのだと思うというか、してきたのですね、すごく言われたので。
- 大月会長 : 管理人であることに対して何とかしてくださいよと。
- 渡辺委員 : そうです。僕がついた後に、「実はここは何年も前からずっとこうで」とすごく言われたのですね。であれば、ある段階でやっぱり介入して切ってほしかったというのは正直あります。
- 大月会長 : なるほど。今のご意見は、例示みたいなのをなるべくちゃんと書いておいた方がやりやすいのではないかなと。
- 渡辺委員 : そうですね。及ぼし具合を大中小で分けてしまうと、ちょっとやっているだけだからいいとか、だけど実際に悪影響としては大なので、そこら辺を「まあ、このぐらいは」と言われてしまうと厳しいかなと。
- 大月会長 : いかがですか、その辺の民法の個人の感じ方によってこれ違うという。
- 渡辺委員 : 枝は切ってはいけないとあるじゃないですか。
- 大月会長 : そうですね、おっしゃるとおりですね。
- 渡辺副会長 : 民法上は、一方的には切れません。もしやるのであれば裁判してという形になります。今回、赤字で立木の枝等のはみ出しというのを書いていただいています。現にこういう話は、今の例に限らず枚挙にいとまがないと思います。この法律は、そういう事例に対して行政が介入するかどうかというのをルールづけているものですが、実際その周辺の生活環境に悪影響を与えているのは事実なので、特定空家の認定はやろうと思えばできると思うのですね。問題は、同様の事例が何件もあるとすれば、その全てに市として対応していくのかどうか、どこまで踏み込むのかという点であって、政策上の判断が求められる面もあるのではないのでしょうか。例えば、特定空家に認定したことを契機として市民の解決が促進されるのであれば、市としてそのような効果も含めた上での認定を検討されてもよいかと思うのですけれども、それにとどまらず、市としての具体的な措置を求められることも想定しますと、1件やると次2件3件という話にもなり得ます。実際、建物の倒壊の恐れがあるケースは、件数としては少ないと思いますが、一方でこのような立木の案件はかなりあると思うので、特定空家としての認定は可能であるとしても、ではどこまで具体的な措置を進めるのかというのは、実務に携われる皆様の見立てにも関わることかと思えます。
- 事務局 : 今の事例ですと、明確にこの辺まで認定する認定しないというのは非常に難しい例だと思うのですね。ですからまさに総合的という部分で、過去からの経緯があったり、被害度合とか、そういうものの判断になると思います。今、副会長もおっしゃっていただいたようにどこまでそれを対応できるのかというのは、行政側としても明確な回答は持ち合わせていないもので、これは私の感覚なのではございますけれども、なかなか介入しにくいな

と感じます。今日ご意見をいただいたので、そこはまた持ち帰らせていただいて、先進市の例なんかも参考にしながら次回に向けて整理させていただければと思います。

大月会長 : 課題としては簡単なようで実はめちゃくちゃ難しい。

渡邊副会長 : おそらく、実務上はこれが一番多いと思うのです。

大月会長 : そうですよ。

渡邊副会長 : 実際、違いはあるのかもしれませんが、他団体でもこの手の話はさんざん聞いていますので。

大月会長 : あと、その敷地なのか空き家なのかみたいなのは、「空家等の物的状態」と書いてあるので、法律上は敷地も含めてと書いてあるので、敷地も含めてという認識でいいということでしょうか。家の中じゃなくて敷地で変な奴が入ってきて変なことをするのも対象だと、そういう意図らしいです。

あと、その認定が難しいなと思うのは、私の「景観ルールに適合しない」も相当難しいなと思っていて、国立は結構あるのですか。景観法とか景観地域とか。任意協定みたいなものも入っていますよね。

事務局 : 景観地区は大学通りのところで一部あるのと、あと南部地域に地区計画というのを、区画整理した地区で持っているところで、そんなに多くはないのですよね。

大月会長 : 建築協定はあるのですか。

事務局 : 建築協定は、地区計画がないところは基本的にはあります。その辺は別途確認します。あと、当市には建築主事がないので東京都の方にもどういう情報があるのか、その辺も確認します。

大月会長 : これマニュアルどおりに書いてあるのですけれども、この3つ目で地域で定められた景観保全に関わるルールに著しく適合していないと書いてあるので、多分いわゆる任意協定というやつで、地区計画とか建築協定、そういう法律に則ったやつではなくて自分たちでルールとして作るとか、自治体によってはまちづくり条例なんかに基づいたルールを作ったりしているので、この法律的にはそこも含めているということですよ。そういう任意協定に著しく違反しているからといって、これに載せてしまっているのかというのは、個人的にやり過ぎじゃないのかなと思ったりもするので、その辺もこちらの国立市の実態に合わせて、この文言を入れてしまうと具体的にどのエリアが対象になって、どんなことで問題が起こりそうかということ具体的に調べられた上で、必要だったら文言調整されたり、必要だったら枠外にルールとして書いておくとか、そういうことされた方がいいのではないのかなと思いました。かなり拡大解釈しようと思えばできてしまうところなので。

他にいかがでしょうか。

菱田委員 : どちらかというと本質の中身の問題というよりは体裁の話になるかもしれないのですけれどもよろしいですか。文言は基本的にはガイドラインをそのままを落とし込んでおられるのかなと思うのですけれども、基本はほぼ全て体言止めになっていますけれども、ところどころ体言止めじゃない部分とか。

大月会長 : 用言止めになっていますね。

菱田委員 : というのとか、ちょっと気になるので。

大月会長 : 語尾を統一された方がいいのではないかと。私も気になっていました。ありがとうございます。

菱田委員 : 細かい文言のところをまとめてお伝えすると、最後のページ4のところの1番、立木のところで、本質的な話になるかもしれないですけども、「周囲の住環境」と書いてあるのですが、あえて「住環境」というのは何か意味があるのかなと。生活環境、大きなタイトルでは「生活環境」となっている中での限定で「住環境」となると、住居しかターゲットにしないのかみたいな話もあり得るので、ここは検討された方がいいかなと。

最初の一覧表じゃない方の5番の(2)を読んでいくと「周辺周囲の環境への悪影響、危険等の切迫性等の事項を勘案」なのですが、「悪影響」というのは多分「悪影響の程度」というのが抜けているかなとか。こういうのを含めて全体の文章を読んでいると、何となく脱落している部分とか、ガイドラインでは「等」が入っているのに抜けている部分とか、意図して抜けているのであればいいのですが、そうではない部分が結構散見されるので。あと「及び」と「または」の使い方が統一されていないので、法律文書とかは使い方が決まっているので、行政文書としては整えられた方がいいのではないかなという気がします。

大月会長 : 重要なご指摘ありがとうございます。公の文書ですから。

渡邊副会長 : 今のお話に関連するのですが、重要かと思うのが別表の4の1のところ、これもガイドラインからの引用だと思うのですが、「近隣の道路や空家の敷地等に枝等が」と書いてあるのですが、ガイドラインは「空家」ではなくて「家屋」になっていると思うのです。

大月会長 : 家屋になっていますね。これは誤植ということで。

渡邊副会長 : ですから、全体を通してガイドラインとの対比をさせていただいて、今、ご指摘がまさにありましたように、意図して書いているのか、そうではなくて、たまたまこういう形になったのか、いろいろな事情があるかと思しますので、もう一度その辺りご確認をお願いできればと思っております。

大月会長 : ありがとうございます。他にいかがでしょうか。今回意見を様々にいただきましたが、これを踏まえて事務局の方でもう一度精査させていただいて、3月2日の次回はこれのバージョンアップしたやつが出されると。

事務局 : そうですね。

大月会長 : それを決定するのは、諮問でしたか。答申はしなければいけない？

事務局 : そうですね。事務手続からしますと、次回の段階で、最後の修正を頂戴して、ではこういうふうに修正しますと。

大月会長 : じゃあ、次回出てくるのは「答申案」みたいな。

事務局 : そういう想定はしておりました。

大月会長 : じゃあ「答申文」という、答申の鑑の文というものとあわせて。

事務局 : そうですね。

大月会長 : それを審議会としてこういうふうに考えますので、お答えしますと。

事務局 : なので、次回の段階では持ち帰って協議、例えば今、出て来たように、今日の場合は

持ち帰って整理しますということができると思いますが、次回においては議論が出て来た場合は、その議論で結論を出せるように我々も整理させていただきながら、「では、ここはこういう風に具体的に整理します」ということでやって、「では、それで答申しましょう」という合意をいただければ大変助かります。

大月会長 : 次回の審議会の望ましい形は、まず事務局から答申の成案みたいのが出てきて、ほぼほぼ文言のチェックとか事実確認とか、あと附帯事項とか、そういうことが議論されて、次回審議会が終わる頃には、では数週間後に市長に「答申です」というめどが立つというのが一番望ましい姿だと。

事務局 : そうですね。全体の流れからそう考えておったところですよ。とはいえ、まだ今日提示させていただいたものも議論、私たちなりに尽くしたつもりではおりましたが、ご指摘いただいた上で、尽くせていないということもわかりましたので、できる限りそのようにしたいとは思っています。

大月会長 : もちろん十分な審議をした方がいいとは思いますが、場合によっては答申延期という形になってしまうかもしれないですけど、大体そういう事情で進んでおりますので、委員の皆さん方には、この間、次の改定案というのは、事前にもし配っていただければ、委員の皆さんでまた事前に目を通していただいて、この文言がおかしいとか見ていただいて、次回はなるべく成案ができるように議論すると、そういう風に考えていいですね。

事務局 : 今回も、前回にご指摘賜りまして、早め早めにとこのことを意識して出させていただいたところではあったのですが、できましたらその提示させていただいた上で、議論の必要のないミスというのをないようにしますが、事前にご指摘を賜った上で再度提示できるような形でできれば一番いいかなとは思っています。

大月会長 : わかりました。

山本委員 : 協力はしたいと思えますけれども、それなりに前もってもらわないと厳しいかと思えます。

事務局 : 日程等もあると思えますので、何が何でも答申という、議論をし尽くさないまま答申という形は難しいと思えますので、皆様の合意をもって進めたいと思えます。

事務局 : 今申し上げたとおり、3月に向けてできればそれが理想なのですが、当然議論の経過があるので、そこは我々も柔軟に対応したいと思います。皆さんのご意見踏まえて、一部次年度に答申を持ち越すべきだろうとなれば、次年度、4月、5月の間でまた会議の調整をさせてもらうということも、それはゼロじゃないのかなと思えます。ただ、一応年度で1つの区切りなので、それができるような努力は当然我々もしたいと思えますので、よろしく願いいたします。

大月会長 : 目指すべきところはそれだけ、議論があつたらちゃんと議論しよう、ということ。駒形さん、遅れて見えたのですが、認定基準の案についていろいろお立場からご意見が出てきましたけれども、駒形さんの方から何か。

駒形委員 : 特定空家の判定基準、国立市の独自ということなのですが、我々も法律といっても我々は行政的な法律よりも刑法犯とか特別法犯をやっているのですが、現場における判定は2人以上で、ここで書いてあるとおりにやると思うのですが、少々曖昧な

表現がいいと思うのですよね。「など」というのが非常に多く使われていていいのですが、「など」がついてないのもあるのですよね。「シロアリなどの大量発生」とか、これ「など」がなかったと思うのですが、では、ヒアリはどうかという話になってくるので、その辺の「など」というところを入れると、いろいろ2人以上の方が判定しやすいのではないかなと思います。私が判定することはないと思うのですけれども、その当事者になるならば、少なくとも明文になってしまうので、これに拘束されますよね。では、シロアリでなければいけないのかみたいな話になってくるので、運用するならば「など」で認定基準を多様化するということですかね、そのときの判断になるのでしょうか。ただ、現場に行った人じゃないと分からない部分はたくさんあると思うのですよね。同じような現場が恐らく1つも無い中で認定していくというのは、任された人は非常に難しくなると思うので。ただし、こういった理由で認定するのですよというのがしっかりと持てる明文ならば、後々係争事案にもならないし、ということですかね。

大月会長： いえいえ、貴重なご意見ありがとうございます。

渡邊副会長： 今回の基準もそうなのですが、基準というのはある程度抽象化した方が後々判定の幅があるので、使いやすい面というのはあると思います。ただ一方で、あまり抽象的すぎると、審議会で実際に特定空家を認定するときに、悩ましい場合も出てくると思います。そういう意味では、ある程度具体的なものを書いた方がいいという見方も一方であるのですよね。どちらにするにしても一長一短ありますので、現時点で完璧なものを作るのはなかなか難しいと思います。ただ、今回は認定基準の最初の一步ですよね。認定基準を一度作ったらもう終わりではなくて、今後も様々な事例が顕在化する中で、場合によっては基準の改定というもあり得ると思うので、最初の認定基準に当たっては、ある程度包括的な表現があってもよいのではないのでしょうか。そういう意味では、先ほどおっしゃっていただいたような「等」といった文言を加えて、少し広がりを持つというのは、それは1つの案かなと思っております。いずれにしましても、個々の判定に悩んだときには、資料3の「背景」にも書いてあるように、法律の趣旨が生命・身体等を保護し、生活環境の保全を図る点にあることを踏まえて、ではそれを図るために特定空家として認定する必要があるのかどうか、そういう観点から判断することになると思います。審議会としてもあらかじめ明確な基準を立てるにこしたことはないのですけれども、最終的には法律の趣旨に則って考える余地もあり得ますので、包括的な表現があってもそこはやむを得ないのかなと思っております。

大月会長： ということで、今のご議論を踏まえて「等」というのは使いようだと思いますので、菱田さんがおっしゃった文言調整と一緒に「等」という言葉の使い方を検討いただいで。

山本委員： 今の件だけで言えば、シロアリ云々というのは例示なので、そこは問題ないのかなと思います。「シロアリ等」とつけなくても、じゃあヒアリが出てないからといっても例示だけなので、この例示でないものに対してもそのヒアリや動物等が原因で悪影響を及ぼすのであれば、それは問題ないと思うのです。だから例示なのか考え方なのかということなので、考え方の方には確かに「等」みたいなもうちょっと幅広くちゃんとして

おかないといけないと思うですけれども、やっぱり例示としては具体的な方がいいのかなと私は思います。例示のように全部1行1行書いてしまえば、もうこのまま載せてしまえばあまりそういう感じはないのかなと思います。もともと全部及ぼしているとか及ぼすおそれがあると全部書いてあるので、そこも引用してしまっているのかなという気はします。

大月会長 : そうですね。この3の判断基準で、確かにこれは例示ですと書いてあるので、全部入れなくともいいのではないかと。

山本委員 : だから「等」を入れることによって曖昧になってしまうと判断がしにくくなってしまいうので。

大月会長 : そういう場合もあると。

渡邊副会長 : ガイドライン上はたしかシロアリという形で言い切っていたと思うのです。

大月会長 : シロアリと言い切っていますね。

渡邊副会長 : それは先ほどおっしゃっていただいたように、あくまで例示にすぎないからという視点もあるかもしれないので。いずれにしても、実際に認定に当たってこの場合どうなのと悩む場面は必ず出てくるので、そういうときに、基準上はこういうふうに書いてあるから今回の場合も類推して認定してもよいということが分かるような形のものができればよいと思いますので、そういった観点で、実務を意識しながら策定しただけであればと。そして、実務を意識するためには先行事例を参考にすることが有意義ですので、先ほどご紹介した書籍などもぜひご参考にさせていただければなと思っております。

大月会長 : 事務局で作文されて判断に迷われたら、一番近そうな委員にダイレクトに聞いてもいいのではないですか。その方が角度の高い議論ができると思うので、ぜひそういう風に運営させてください。

では、時間も何かそろそろ来てしまったのですけれども、これだけは言っておきたいというのがもしあれば、よろしいでしょうか。

では、次回までの間で今日の議論を踏まえて事務局の方で精査していただくとと思うのですが、その間、事務局から問い合わせがあった場合は快く答えていただいて。

では、事務局にお戻しいたします。

(事務局より事務連絡)

大月会長 : 今日はお忙しいところどうもありがとうございました。

以上